

“Abitare”

per gli studenti universitari

quasi inesistente sostegno pubblico

affitti cari

locazioni senza regole

scarse tutele

pochi benefici fiscali

AFFITTASI



Circa 600.000 studenti universitari sono fuori sede, si stabiliscono in altre città della propria o di altre regioni affrontando spese che incidono pesantemente sui redditi delle famiglie. Essere fuori sede in questo momento di crisi economica è sempre più difficile e rischia di diventare una condizione riservata a sempre meno studenti.

Il costo principale è sicuramente quello legato all'affitto di un posto letto, di una stanza singola o di un monolocale quando la capacità economica è maggiore. Allo stesso tempo il sistema di diritto allo studio universitario italiano offre posti letto in strutture organizzate solo per il 2% degli studenti fuori sede, contro il 10% di Francia e Germania e il 20% di Danimarca e Svezia.

Le nostre Organizzazioni effettuano periodicamente un monitoraggio nelle principali città sedi di Università. Dagli ultimi risultati, nel 50% dei casi il contratto risulta totalmente in nero, per la quota restante, metà dei contratti risultano registrati per una cifra inferiore a quella realmente pagata.

L'affitto incide sul budget degli studenti fino all'80%; il 30% degli intervistati ha dichiarato difficoltà da parte delle famiglie a sostenere le spese, anche ridimensionando il bilancio familiare, tanto che il 15% di questi sta pensando di cambiare sede per riavvicinarsi alla famiglia.

I centri maggiori risultano quelli con richieste di affitto più elevate, anche se il quadro è problematico anche nelle città di media dimensione, dove la domanda da parte di studenti ha notevolmente deformato il mercato, economicamente e socialmente: i proprietari riescono a praticare alti canoni affittando un alloggio a più studenti, fenomeno che innesca un processo di aumento generalizzato anche per i residenti, espulsi da intere zone urbane delle città.

Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene registrato con una durata minima, con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e possibilità di aumenti.

Per gli studenti universitari, quindi, a fronte di un quasi inesistente supporto pubblico, costi insostenibili del mercato privato, prevalenza di forme di irregolarità, illegalità ed elusione fiscale, l'accesso allo studio è strettamente legato alla capacità di sostenere soprattutto i costi abitativi.

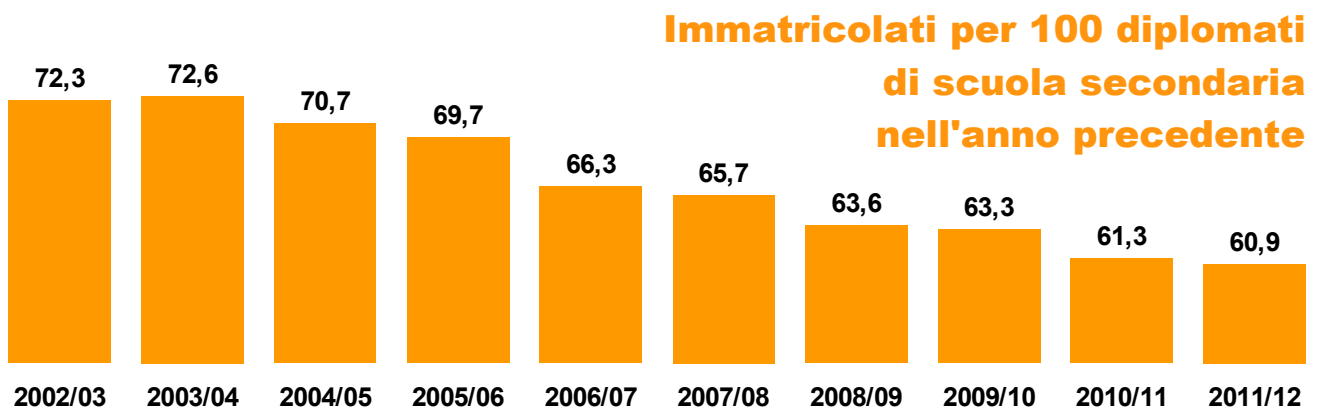
In realtà esiste una normativa che disciplina i contratti per studenti universitari, la Legge 431/98. Peraltro, nell'irregolarità, gli studenti si vedono negate opportunità e benefici che le normative fiscali danno se il contratto è sottoscritto e registrato.

Risulta evidente come studiare diventi economicamente sempre meno sostenibile, soprattutto in quadro in cui il diritto allo studio sta divenendo quasi assente e l'accessibilità e la possibilità di scegliere liberamente cosa studiare e dove, viene di fatto negata a chi non può permetterselo.

I “numeri” degli studenti universitari

Dopo l'aumento delle immatricolazioni dal 2000 al 2003 (+19%), negli ultimi anni si è registrato un vistoso calo delle iscrizioni all'università: dal 2003, anno del massimo storico di 338 mila, al 2013 con 270 mila, il calo è stato del 20% ed è l'effetto combinato di più fattori. Non da ultimo la crescente difficoltà di tante famiglie a sostenere i costi dell'istruzione universitaria.

Con la crisi la propensione a intraprendere gli studi universitari si è ridotta, soprattutto nel meridione, a differenza dei principali paesi OCSE, dove sono al contrario aumentati, almeno fino al 2010. Il calo ha riguardato tutte le aree disciplinari (in quella scientifica la flessione è molto lieve) e soprattutto gli atenei più grandi. I dati suggeriscono che a questa tendenza abbiano contribuito in modo rilevante i vincoli finanziari, che gravano soprattutto sulle famiglie meno abbienti.



Iscritti per gruppo di corsi e variazione sull'anno precedente Anno 2011/2012¹

Politico-sociale	170.198	-6,1	Linguistico	92.888	-1,3
Geo-biologico	80.343	-4,4	Economico-statistico	236.299	-1,0
Insegnamento	87.714	-4,4	Scientifico	51.960	-0,4
Letterario	138.017	-4,3	Chimico-farmaceutico	73.404	-0,4
Difesa e sicurezza	1.879	-4,2	Ingegneria	209.354	1,5
Architettura	98.106	-3,1	Educazione fisica	29.079	1,6
Giuridico	207.189	-2,2	Medico	165.453	2,2
Psicologico	67.189	-2,2	Agrario	42.120	2,6

Totale. 1.751.192 iscritti -1,7% sull'anno precedente

¹ Elaborazioni CGIL su dati ISTAT (L'Italia in cifre, Istruzione, edizione 2015)

Su **1.751.192** studenti iscritti a un corso universitario, circa un quarto risiedono nella stessa città sede di studi, poco oltre la metà risiedono nell'ambito della Regione (quasi egualmente ripartiti tra propria e altre province), il rimanente (21%, circa **370.000**) risiede in un'altra Regione. Se a questi ultimi 370.000 si aggiungono circa la metà di quelli che, pur essendo residenti nella stessa regione provengono da altre province (oltre **220.000**) e risiedono stabilmente nella città sede di università, si raggiunge la cifra di circa **600.000 studenti fuori sede non pendolari**.

Iscritti all'Università per provenienza²		
	Iscritti a corsi della regione	di cui da altre regioni
Piemonte	92.792	17.008
Valle d'Aosta	2.990	2.086
Liguria	35.118	8.635
Lombardia	202.484	23.443
Nord ovest	333.384	51.172
Trentino Alto Adige	18.847	7.373
Veneto	111.892	30.711
Friuli-Venezia Giulia	27.406	6.124
Emilia-Romagna	91.203	12.329
Nord est	249.348	56.537
Toscana	91.946	10.984
Umbria	23.769	6.659
Marche	44.849	13.570
Lazio	180.165	18.404
Centro	340.729	49.617
Abruzzo	52.562	15.886
Molise	13.158	8.164
Campania	221.590	38.705
Puglia	141.745	48.543
Basilicata	25.668	18.775
Calabria	84.118	35.579
Sud	538.841	165.652
Sicilia	168.091	37.107
Sardegna	50.999	9.228
Isole	219.090	46.335
Italia	1.751.192	369.313

² Fonte: elaborazione CGIL nazionale su dati ISTAT (Indicatori sull'Università, iscritti per regione di residenza; Censimento della popolazione 2011).

I “costi” dell'Università

Intraprendere un percorso universitario comporta un investimento economico sempre più impegnativo per le famiglie. Dopo l'affitto, il primo costo sono le **Tasse e i Contributi Universitari**, quantificati in base al proprio indicatore ISEE, alle quali bisogna aggiungere la **Tassa Regionale per il Diritto allo Studio**. Oltre ai costi delle rette universitarie, gli studenti devono affrontare le **spese legate all'acquisto dei libri e dei materiali didattici**, cui si aggiungono le spese per le utenze, i pasti ed i costi dei trasporti.

Principali voci di spesa annuali per studenti non pendolari

	Minimo	Massimo
Tassa d'iscrizione e regionale ³	500,00	2.000,00
Libri e materiali di supporto	300,00	1.000,00
Trasporti	200,00	500,00
Affitto	2.000,00	6.000,00
Pasti	1.500,00	3.000,00
Altre spese per la casa	300,00	500,00
Totale spese essenziali	4.800,00	13.000,00

Tassa d'iscrizione: nell'ultimo anno le tasse di iscrizione hanno subito un incremento del 5%, il maggiore degli ultimi 5 anni. Dal 2005 le università italiane hanno deliberato aumenti di oltre il 50%, passando da una tassazione media di 736,91 euro a 1.112,35. L'Italia è al terzo posto in Europa per entità di contributi studenteschi, come certificato dall'OCSE.

Libri e materiali di supporto: il costo di libri e materiali didattici varia a seconda delle facoltà e degli atenei. E' stato stimato che a Milano per ogni esame di medicina gli studenti spendono 142 euro, a Roma Tor Vergata 190, a Cagliari 155. Per Giurisprudenza a Milano per ogni esame si spendono in media 61 euro, a Roma 60; a Napoli 56. Per risparmiare gli studenti si organizzano: libri in condivisione, usati, prestati in biblioteca o fotocopie anche se, come noto, questo ultimo metodo è illegale qualora si fotocopiasse più del 15% delle pagine del libro.

³ Fonte: Unione degli Universitari, Inchiesta sulla tassazione media dei singoli atenei italiani (elaborato dati MIUR per l'anno accademico 2013/2014).

Trasporti: anche relativamente ai costi del trasporto pubblico locale si rilevano difformità importanti tra una città e l'altra, perché in alcuni casi è prevista una tariffa agevolata per giovani e/o studenti, mentre in altre città esiste un'unica tipologia di abbonamento annuale.

Affitto e altre spese per la casa: la spesa legata all'alloggio è la più consistente per gli studenti. Le città più care⁴ risultano Milano e Roma: a Roma si rileva una maggiore varianza dei prezzi, in particolare dei valori massimi, a Milano si evidenziano livelli medi più elevati.

I valori maggiori sono in prossimità degli atenei privati (a Milano zona Navigli, da dove è possibile raggiungere lo IULM, la Bocconi e l'Università Cattolica, a Roma zona Trieste, Nomentana, Bologna nei pressi della LUISS).

Canoni rilevati nei grandi centri		Settembre 2015				
		Milano	Roma	Firenze	Bologna	Napoli
Posto letto	Minimo	250,00	200,00	200,00	240,00	180,00
	Massimo	450,00	350,00	270,00	300,00	250,00
Camera singola	Minimo	400,00	350,00	310,00	260,00	200,00
	Massimo	450,00	550,00	390,00	400,00	350,00

Canoni rilevati in centri di media dimensione		Settembre 2015				
		Padova	Pavia	Pisa	Urbino	Perugia
Posto letto	Minimo	165,00	150,00	200,00	180,00	140,00
	Massimo	250,00	200,00	250,00	250,00	170,00
Camera singola	Minimo	220,00	220,00	250,00	200,00	150,00
	Massimo	350,00	450,00	440,00	350,00	300,00

Nel caso di studenti stranieri si rileva un aumento dei canoni del 25/30% in più rispetto a quelli dei contratti stipulati a studenti italiani. Nella maggior parte dei casi non viene redatto un contratto o viene registrato con una durata minima (6/12 mesi) con la prospettiva di un rinnovo a canone rivedibile e possibilità di aumenti.

⁴ Fonte: SUNIA: Canoni rilevati attraverso un monitoraggio effettuato nelle principali città sedi di Università - Settembre 2015

Le incidenze sui redditi delle famiglie: considerando i costi complessivi per il mantenimento all'Università, le realtà sono molto variegata, profondamente legata al territorio e ai redditi. In generale, i costi sono comunque alti, anche se molto dipende dalla città dove si sceglie di studiare e dalla facoltà. Le scelte sono legate in gran parte ai redditi familiari: studiare al sud in una facoltà umanistica è generalmente più accessibile che al nord in una facoltà scientifica: Medicina, Ingegneria, Architettura e Farmacologia risultano le più care.

Effettuando una semplificazione e considerando gli scaglioni medi di reddito familiare individuati dall'ISTAT, si legge come, **mediamente, le spese essenziali indifferibili per uno studente fuori sede, incidono per il 23,80% sui bilanci delle famiglie, variando da un minimo del 21,44% al nord-ovest, al 31,00 del sud.**

Considerando poi per ogni voce di spesa gli indici di accessibilità minima (atenei più piccoli con tasse di iscrizione solitamente meno costose e affitti meno alti, facoltà umanistiche con costi dei libri e materiali didattici più contenute, sistemazione in camere condivise con altri studenti) e massima (facoltà scientifiche in atenei dei centri urbani maggiori e sistemazione in camere singole), le incidenze per condizioni meno onerose variano da un minimo dell'14,70% nel nord-ovest ad un massimo del 21,27% nelle isole. Per le condizioni più onerose, invece, le incidenze variano da un minimo del 39,81% sempre nel nord-ovest ad un massimo del 57,59% delle isole.

Per una famiglia residente nel sud o nelle isole, quindi, la scelta di far studiare il proprio figlio in una facoltà scientifica di ateneo di una grande città, porterebbe a dover impegnare oltre la metà del proprio reddito.

Incidenze dei costi sui redditi delle famiglie⁵

	Reddito familiare ⁶	Incidenze		
		Minimo	Massimo	Media
Nord-ovest	32.654	14,70	39,81	21,44
Nord-est	31.888	15,05	40,77	21,95
Centro	31.016	15,48	41,91	22,57
Sud	24.699	19,43	52,63	28,34
Isole	22.572	21,27	57,59	31,01
Media Italia				23,79

5 Elaborazione CGIL nazionale su fonti varie.

6 Fonte: Reddito familiare netto per fonte principale di reddito e ripartizione territoriali, ISTAT, Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011,

Abitare per gli studenti fuori sede

Dai canoni illustrati nelle città sede di università appare del tutto evidente come la spesa principale per un studente fuori sede sia quella della casa. Così come il prezzo del contratto di affitto sia legato a doppio filo al diritto allo studio.

E questo nonostante sia in vigore una normativa che tutela i diritti degli studenti

fuori sede. È la Legge 431 del 1998, che prevede per gli universitari il diritto a canoni d'affitto "calmierati" e stabiliti da un accordo tra le associazioni di categoria e il comune. Ogni città ha una tabella in cui vengono riportate, zona per zona, il canone minimo e il canone massimo che il proprietario può esigere. Oltre a dover attestare il proprio status di studente, l'altra condizione per avere diritto a una tariffa inferiore al prezzo di mercato è che il contratto abbia una durata minima di 6 mesi e una massima di 36 mesi.

La legge 431/98 stabilisce che sia nullo ogni patto che prevede una durata e un canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali, così come sia nullo ogni patto che consente aumenti illegittimi del canone.

Secondo la legge 431, il contratto può essere sottoscritto anche da un gruppo di studenti. Se uno dei locatari decide di cambiare casa, basta che ci sia il consenso del proprietario e dal contratto verranno tolti, o sostituiti, il suo nome e la sua firma. I proprietari che affittano alle condizioni stabilite dalla legge hanno diritto ad agevolazioni fiscali, alcune tipologie di studenti a detrazioni.

Il recesso anticipato del contratto da parte dell'inquilino deve essere espressamente previsto dal contratto. Il contratto tipo allegato E/F al D.M. 30/12/2002 prevede un recesso con preavviso di tre mesi per gravi motivi, è consigliabile in sede di trattativa riuscire a prevedere un termine minore di preavviso senza la condizione dei "gravi motivi".

La legge c'è ed è in vigore, ma spesso non viene applicata perché gli stessi studenti ne ignorano l'esistenza.

Al contrario, chi ha un contratto già in corso deve leggerlo attentamente e verificare che il canone e le clausole corrispondano alla normativa nazionale. Chi sta cercando casa, deve chiedere sempre in modo esplicito al proprietario il rispetto della legge 431.

E' comunque possibile, rivolgersi ad agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria. Altrimenti, c'è sempre il numero verde della Guardia di Finanza: il 117.

Le offerte più ricorrenti e le violazioni di tutele e diritti

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati senza limite di canone;
- contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati;
- affitto ad un titolare e sub-affitti collegati;
- diritto al subentro di altri studenti negato al contraente con la sola possibilità, riservata esclusivamente al proprietario di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero;
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere, di regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività;
- locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti e pressioni sugli inquilini con sopralluoghi e visite senza preavviso;
- alloggi solo per periodo invernale in località a vocazione turistica;
- irregolarità di accollo sugli inquilini delle spese condominiali;
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario e molto onerose per l'inquilino, che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi fiscali e di durata delle tipologie di contratto concordato previste dalla legge;
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualità, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali;
- richiesta di onerose garanzie aggiuntive (assicurazioni, fidejussioni, depositi cauzionali di oltre tre mensilità).

Il rebus di spese condominiali, riparazioni e manutenzione

- violazione di qualsiasi garanzia in merito alla trasparenza ed al controllo delle spese condominiali (art. 9, L. 392/78, Tab. Allegato g, D.M. 30/12/2002, accordo SUNIA/Confedilizia su ripartizione oneri);
- mancata consegna di rendiconti e preventivi condominiali;
- previsione di una somma aggiuntiva al canone, normalmente molto onerosa, non giustificata da reali spese documentate;
- previsione di una somma aggiuntiva per utenze spesso non giustificate da regolari bollette;
- mancata riparazione e sostituzione degli elettrodomestici, delle dotazioni e dei mobili presenti negli alloggi con mobilio;
- violazione dell'obbligo del proprietario di eseguire manutenzioni straordinarie e riparazioni previste dagli artt. 1576 e seguenti del c.c..

Le possibili tutele dei diritti

I contratti irregolari e illegittimi consentono il più delle volte la parziale o totale **evasione fiscale** e producono la nullità del contratto impedendo l'applicazione delle detrazioni e deduzioni previste dalla legge a vantaggio dei proprietari e degli inquilini in regola.

Purtroppo dopo le sentenze 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale che hanno annullato la normativa prevista dal D.Lgs. 23/2011, art. 3, non è possibile per l'inquilino richiedere alla Agenzia delle Entrate di regolarizzare direttamente il contratto illegittimo, che fino a queste sentenze consentiva l'avvio di una nuova locazione con canone limitato a tre volte la rendita catastale e durata quadriennale.

Nella situazione attuale prima che Governo e Parlamento si decidano a promuovere efficaci misure contro l'evasione che tutelino l'inquilino, oggi è possibile avviare una procedura conciliativa dinanzi agli organismi abilitati come previsto dal D.Lgs. 28/2010 per esercitare il diritto previsto dall'art. 13 L. 431/98 per ricondurre alla legalità:

- i patti contrari alla legge;
- gli obblighi assunti dall'inquilino per un canone superiore a quanto contrattualmente stabilito;
- le locazioni imposte di fatto in violazione dell'obbligo di forma scritta e di registrazione;

La **regola principale** che l'inquilino e il proprietario devono seguire prima di stipulare un contratto è verificare con le proprie associazioni a quali condizioni si è nella legalità e si possono avere benefici e limitare il contenzioso e la litigiosità.

E' opportuno prendere visione del **regolamento condominiale** e in particolare dei divieti ed obblighi che l'inquilino deve rispettare, in materia di molestie e immissioni, disturbi della quiete, uso dei beni comuni che potrebbero provocare situazioni di risoluzione del contratto.

E' assolutamente necessario, ai fini della regolarità e del diritto alle detrazioni, per entrambi le parti, utilizzare per la stipula del contratto, il modello " **Contratto di locazione transitoria per studenti universitari, Allegato E/F al D.M. 30/12/2002**".

Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'**attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape)**, comprensiva dell'attestato stesso. Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).

Rientrare nella legalità

La Guardia di Finanza, allo scopo di proporre a tassazione redditi derivanti dalle locazioni immobiliari sottratti al fisco, opera un costante monitoraggio mediante invio di questionari a una vasta platea di soggetti, tra i quali gli universitari. Attraverso tale attività, la Guardia di Finanza riesce ad acquisire notizie in merito alla durata del contratto e agli importi. Lo studente interpellato è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, per non incorrere nelle sanzioni previste per legge ed evitare di esporsi a controversie con il locatore. Sarebbe auspicabile che ogni studente, a supporto di quanto dichiarato, precostituisca prove documentali (pagamenti in assegni, bonifici, vaglia postali), o testimoniali (assistenza di amici in occasione dei pagamenti). E' pure consigliabile che in occasione di illegittime pretese da parte di proprietari ci si rivolga al sindacato per una piena tutela e si fornisca informazione alla Guardia di Finanza utilizzando il numero 117.

La regolarità fiscale ed i vantaggi fiscali della locazione

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione

La registrazione dei contratti di locazione è un obbligo per entrambe le parti: *“I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”* (art. 1, comma 346, della legge 311/2004, Finanziaria 2005).

Il contratto può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, sia in regime ordinario che quando si sceglie il regime della cedolare secca.

La registrazione in regime ordinario

Quando non è possibile (o non si sceglie) il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste;
- l'imposta di bollo, pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Le spese di bollo sono a carico del conduttore, quelle di registro si dividono al 50% tra le due parti (art. 6 contratto allegato E/F D.M. 30/12/2012). Il locatore provvede alla registrazione.

La registrazione in caso di opzione per la cedolare secca

La “cedolare secca” è una modalità di tassazione dei canoni d’affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore. Consiste nell’applicare al canone annuo un’imposta fissa, in sostituzione di Irpef, relative addizionali, imposta di registro e di bollo.

Imposte dovute con il regime della cedolare secca

Tipo di contratto	Imposta sostitutiva	Imposte non dovute
per contratti a canone libero	21% del canone annuo	
per contratti a canone concordato e per studenti universitari relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none">■ nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)■ nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*)■ nei Comuni per i quali è stato deliberato stato d'emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014),	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017; 15% dal 2018	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell’immobile) Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, su risoluzione e proroghe)

Resta l’obbligo di versare l’imposta di registro per la cessione del contratto.

(*) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo della durata dell’opzione, alla facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat), con rinuncia da comunicare al conduttore con lettera raccomandata. Non è valida la raccomandata consegnata a mano. In caso di più conduttori, l’opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Locazione parziale

E’ possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell’abitazione, ma va considerato che, nel caso siano locate, con diversi contratti, più porzioni di un’unità abitativa con un’unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo.

I vantaggi fiscali

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto corrisposti, per contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari. Possono usufruire dei benefici fiscali le famiglie a basso reddito per contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, i giovani con redditi inferiori ad una certa soglia e per un periodo stabilito, gli studenti universitari fuori sede, i lavoratori dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

Detrazione di imposta per gli inquilini a basso reddito

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 431/98, spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non superiore a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spetta alcuna detrazione.

Detrazione di imposta per contratti a canone concordato⁷

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431) spetta una detrazione di:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spetta alcuna detrazione.

⁷ La detrazione d'imposta per inquilini a basso reddito, della quale si può fruire nella dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Unico), anche a canone convenzionale, deve essere calcolata in base al periodo dell'anno in cui l'immobile è destinato ad abitazione principale e al numero dei cointestatari del contratto di locazione, ciascuno dei quali deve fare riferimento al proprio reddito complessivo per stabilire l'importo spettante.

Contratti di locazione per studenti universitari fuori sede

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale.

La detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro. Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, comunque, devono trovarsi in una diversa provincia. I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico.

Le diverse detrazioni devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

Se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre detrazioni relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

A partire dal 2012, la detrazione spetta anche per i canoni derivanti da contratti stipulati dagli studenti iscritti a corsi di laurea presso università estere, con sede presso uno Stato dell'Unione europea o in uno dei Paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

Detrazione per i giovani che vivono in affitto

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431/98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a 991,60 euro. Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro

La detrazione spetta a condizione che:

- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2014 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016. Se durante il triennio in cui spetta la detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, egli perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel quale non riveste più questa qualifica. L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio, borse di studio).

Detrazioni IRPEF su contratti di locazione

Inquilini	Reddito complessivo	Detrazione
Contratto per abitazione principale di qualunque tipo.	fino a 15.493,71 euro	300 euro
	tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro	150 euro
Contratto per abitazione principale a canone convenzionale.	fino a 15.493,71 euro	495,80 euro
	tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro	247,90 euro
Per lavoratori dipendenti che si trasferiscono (qualsiasi tipo di contratto)	fino a 15.493,71 euro	991,60 euro
	tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro	495,80 euro
Per giovani di età compresa tra 20 e 30 anni (abitazione principale a canone convenzionale)	non superiore a 15.493,71 euro	991,60 euro
Per studenti universitari (contratto a canone convenzionale)	19% del canone (da calcolare su un importo massimo di 2.633 euro)	500,27 euro

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1) di seguito denominato/a locatore
 (assistito/a da (2) in persona di)
 concede in locazione al/ alla sig. (1) ai sig. ri (1)
 di seguito denominato/a/i
 conduttore/i, identificato/a/i mediante (3) (assistito/a/i da (2)
in persona di.....), che accetta/no, per
 sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in via
 n. piano scala int. composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e
 dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa
 singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

 non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
 acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333
 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359: a) estremi catastali identificativi dell'unità
 immobiliare..... b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di..... mesi (5), dal al
 Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il
 conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di
 scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma
 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di
, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il
 conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non
 eccedente i..... frequentando il corso di studi di presso l'Università di

Articolo 3 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è
 convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del
 locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate
 eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:..... (4)

Articolo 4 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di europari a mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

Articolo 14 (Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

.....(4)

Articolo 15 (Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle

infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. 5

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.

Le nostre Organizzazioni da anni portano avanti battaglie comuni per tutelare uno dei diritti fondamentali ed inalienabili della persona, quello allo studio, oggi sempre più a rischio per gli alti costi da sostenere e la scarsità di tutele. Soluzioni devono essere ricercate in un progetto complessivo di diritto allo studio, all'interno del quale devono essere individuate anche forme di sostegno abitativo per gli studenti fuori sede, altrimenti il concetto stesso di mobilità studentesca rischia di scomparire nel nostro paese bloccando ulteriormente le sue possibilità di sviluppo ed evoluzione sociale. Tra le priorità:

- Ampliare il parco alloggi pubblico per studenti in tutte le città universitarie, in particolare in quelle a più alta densità abitativa, per portarla almeno ai livelli degli altri Paesi Europei. Soluzioni possono essere individuate anche nell'ambito dei progetti del Piano di edilizia abitativa, indirizzandole al libero mercato degli alloggi in locazione anche per gli studenti fuori sede. Particolare attenzione deve essere prestata alla possibilità di riutilizzo degli edifici confiscati alle mafie, battaglia culturale oltre che vertenziale.
- Aumentare la diffusione delle agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria per far incontrare domanda e offerta di abitazioni per studenti. Queste garantiscono rispetto della legge e assistenza allo studente per qualsiasi controversia sul contratto.
- Istituire un fondo nazionale di sostegno all'affitto per gli studenti universitari fuori sede indirizzato alle famiglie con redditi medio-bassi. La CGIL ha stimato che un fondo di 80 milioni circa sarebbe sufficiente ad attribuire un contributo all'affitto a circa 100 mila studenti fuori sede, riducendo la spesa abitativa dal 20% al 30%.
Combattere l'illegalità del settore e verificare la regolarità dei contratti: l'articolo 13 della legge 431/98 prevede che è nullo ogni patto che preveda durata e canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali.
- Stabilizzare un sistema di vantaggio fiscale per le famiglie degli studenti fuori sede, che incida significativamente sulla contrazione dei costi complessivi.